

Sygn. akt: **VII C 1587/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P., Wydział VII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Kapka - Konieczna

Protokolant: apl. sędz. M. G.

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **M. K.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1.804 zł (jeden tysiąc osiemset cztery złote) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 18 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. kosztami postępowania obciąża powoda w zakresie dotychczas poniesionym.

SSR Anna Kapka - Konieczna

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 czerwca 2015 r. powód Miasto P., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej M. K. kwoty 31.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe powód podniósł, że pozwana pomimo wyroku eksmisyjnego zajmowała bezumownie lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w P., którego właścicielem są E. D., J. S., B. D., i K. M.. Pozwana nie płaciła na rzecz właścicieli odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2012 r. w łącznej wysokości 31.500 zł. Pełnomocnik powoda podał, iż z uwagi na niezłożenie pozwanej przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, powód zawarł z właścicielem lokalu ugodę, na mocy której zobowiązał się do zapłaty odszkodowania w kwocie 31.500 zł za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionej w ww. okresie. Powód zaznaczył, że dochodzi kwoty odpowiadającej wysokości czynszu, jaki pozwana byłaby zobowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. W ocenie powoda wstąpił on w prawa zaspokojonego wierzyciela oraz zwolnił z obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu przez pozwaną.

W dniu 25 sierpnia 2015 r. Referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu.

Pismem z dnia 14 września 2015 r. pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń. Pozwana podała także, że kwota czynszu najmu zajmowanego przez nią lokalu, na podstawie której zostało wyliczone przedmiotowe odszkodowanie jest nadmierna.

W piśmie z dnia 26 stycznia 2016 r. powód wskazał, że nie doszło do przedawnienia roszczeń – obowiązek zapłaty przez pozwaną na rzecz powoda zaistniał po dacie 30 listopada 2012 r.

Na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 r. pozwana oświadczyła, że stawka czynszu ustalonego przez powoda i właścicieli zajmowanej przez nią nieruchomości, jest zawyżona. Przez cały bowiem okres, w którym pozwana mieszkała w tym budynku, czynsz był znacznie niższy. Nadto pozwana oświadczyła, iż nie zaprzecza, że zajmowała opisywany lokal w wskazywanym okresie i nie płaciła z tego tytułu żadnego czynszu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2005 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu, w sprawie o sygn. III C 767/04/10, z powództwa E. D. nakazał pozwanym H. G., K. G., M. K., S. G., D. G. i D. K., by opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., przyznając pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku eksmisyjnego wstrzymano do czasu złożenia pozwanym przez gminę – Miasto P. – oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Bezsporne, a nadto Dowód: wyrok z dnia 1 marca 2005 r. (akta III C 767/04/10 - k. 111)

W dniu 30 listopada 2012 r. powód zawarł z E. D., J. S., B. D., K. M. – współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w P. ugodę, zobowiązując się do zapłaty na rzecz ich rzecz kwoty 31.500 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionej M. K. i D. K. za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2012 r. – tj. 21 miesięcy. Strony ustaliły, że wysokość czynszu, w okresie objętym ugodą, jaką współwłaściciele mogliby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wynosi 1.500 zł miesięcznie. Strony ugody stwierdziły, iż kwota 31.500 zł (1.500 zł x 21) zaspokaja wszelkie roszczenia wymienionych wyżej współwłaścicieli wynikające z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, za okres objęty ugodą. Kwota odszkodowania została podzielona w zależności od udziałów poszczególnych współwłaścicieli i wypłacona w następujący sposób: kwota 5.250 zł na rzecz E. D., kwota 15.750 zł na rzecz J. S., kwota 5.250 zł na rzecz H. D. oraz kwota 5.250 zł na rzecz M. M..

Pozwana w tym okresie nie płaciła na rzecz współwłaścicieli odszkodowania za korzystanie z lokalu.

Niesporne, nadto dowód: ugoda z dnia 30.11.2012 r. (k. 5, 68), dowody przelewu (k. 6-7), pismo z dnia 30.01.2016 r. (k. 69)

Pozwana zajmowała lokal nr (...) mieszczący się w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2012 r. Uprawnienie do korzystania z opisanego lokalu mieszkalnego nabyła matka pozwanej - wstąpiła w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy S. J.. Decyzją z dnia 12 lipca 1988 r. Urząd Miejski w P. Wydział (...) orzekł o przyznaniu H. G. uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia. H. G. zamieszkiwała w opisanym lokalu wraz z K. G. (syn), S. G. (córka), D. G. (syn), M. K. (córka) i D. K. (wnuk). H. G. zmarła, a K. G., S. G. i D. G. wyprowadzili się z opisanego lokalu. Od 1 stycznia 2011 r. pozwana zajmuje wskazany lokal wraz z synem D..

Lokal ma powierzchnię 110,09 m² i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją, skrytki i korytarza. W przypadku, gdyby stosunek najmu nie wygasł pozwana płaciłaby na rzecz współwłaścicieli czynsz według stawki 4,10 zł za m² tj. 451 zł miesięcznie (oprócz tego opłaty za media). Tyle wynosił ostatni miesięczny czynsz najmu

opisywanego lokalu, a następnie odszkodowanie. Po wydaniu wyroku orzekającego eksmisję tj. od 15 kwietnia 2005 r. współwłaściciele nie informowali pozwanej o wysokości odszkodowania, ani też nie podwyższali należności za lokal.

Pozwana nie regulowała należności za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2012 r.

Niesporne, nadto dowód: dokumenty zgromadzone w aktach XX Cupr 151/03/2: decyzja z dnia 12.07.1988 r. (k. 20), wyrok z dnia 14.11.1985 r. (k. 26), pismo z dnia 1.07.2002 r. (k. 6); opis lokalu mieszkalnego z dnia 20.01.2016 r. (k. 67), pismo E. D. z dnia 22.02.2016 r. (k. 101), zeznania pozwanej M. K. (k. 88-89, 108-109), zeznania świadka J. S. (k.89-90), zeznania świadka E. D. (k. 90-92),

M. K. ma 41 lat. Zamieszkuje w przedmiotowym lokalu wraz z 19-letnim synem D. K.. Syn pozwanej obecnie przygotowuje się do egzaminu maturalnego. Oprócz sezonowych prac dorobkowych, nie pracuje, pozostaje na utrzymaniu matki. M. K. utrzymuje siebie i syna z pracy wykonywanej na podstawie umowy zlecenie. Wynagrodzenie wynosi 600 zł miesięcznie. Pozwana pracuje jako pomoc stomatologiczna przez kilka godzin dziennie. Oprócz tego pozwana otrzymuje świadczenie alimentacyjne na syna w kwocie 500 zł miesięcznie oraz zasiłek rodzinny w kwocie 128 zł. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2013 r. pozwana korzystała kilkakrotnie z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w P.. Były to świadczenia w zakresie dożywiania dla syna pozwanej, zasiłki celowe, zasiłki na zakup odzieży i opału lub inne zasiłki okresowe, np. z powodu bezrobocia, świadczenia na zakup o artykułów żywnościowych.

Pozwana do dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie otrzymała od powoda oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód: zeznania pozwanej M. K. (k. 88-89, 108-109), zaświadczenie z dnia 15.02.2016 r. (k. 98-100),

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty oraz wiarygodne zeznania świadków J. S. i E. D. oraz wiarygodne zeznania pozwanej.

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom, z których dowód został przeprowadzony. Żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, a i sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu.

Sąd za wiarygodne uznał również zeznania świadków J. S. i E. D. oraz pozwanej M. K., były one bowiem spójne i logiczne, nadto korelowały z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka E. D. jedynie w tym zakresie w jakim wskazała, że kwota 710,92 zł była kwotą samego czynszu, świadek bowiem sama w piśmie z 22 lutego 2016 r. (k. 101) sprostowała swoje zeznania w tym zakresie wskazując że sam czynsz wynosił 451 zł, a kwota 710,92 zł to kwota czynszu wraz z opłatami za media.

Sąd zważył, co następuje:

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego i poczynionych ustaleń faktycznych, powództwo należało uznać za częściowo zasadne.

W niniejszej sprawie powód Miasto P. domagał się od pozwanej M. K. zasądzenia kwoty 31.500 zł, wskazując, iż zapłacił w tej kwocie odszkodowanie na rzecz właściciela lokalu za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego z mocy wyroku. Pozwana M. K. była zobowiązana uiszczać na rzecz wierzyciela odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł i obowiązku tego nie realizowała. W ocenie powoda spełnił on cudzy dług i tym samym wstąpił w prawa zaspokojonego wierzyciela. Powód podkreślił, że kwota 31.500 zł odpowiada wysokości czynszu za najem zajmowanego przez pozwaną lokalu przy ul. (...) w P. za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2012 r.

Bezspornym pozostawał w niniejszej sprawie fakt, że pozwana nie uiszczała w omawianym okresie odszkodowania za zajmowanie lokalu. Jednakże pozwana podniosła dwa zarzuty wobec żądania pozwu – przedawnienia roszczeń oraz nadmiernej wysokości czynszu, na podstawie którego zostało ustalone odszkodowanie, którego równowartości

dochodzi powód w niniejszym postępowaniu. Pozwana podniosła bowiem, że roszczenia dochodzone w niniejszym postępowaniu obejmują należności, które w chwili wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie były już przedawnione. Nadto pozwana wskazała, że pamięta, iż stawki czynszu w 2011 r. nie były aż tak wysokie jak podaje to powód.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.; dalej – ustawa o ochronie praw lokatorów) obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Przepis ten stanowi konkretyzację art. 75 ust. 1 Konstytucji RP oraz ogólnej normy wyrażonej w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, wedle której tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (ust. 1); gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach (ust. 2), wykonuje te zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób (ust. 3).

Podstawy prawnej zawarcia ugody przez gminę z właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanych należało doszukiwać się w treści art. 18 ust. 5 wskazanej ustawy, który stanowi, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 2016, poz. 380 z zm.). Zgodnie z jego treścią za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Odpowiedzialność powoda na mocy powołanej normy ukształtowana została jako odpowiedzialność deliktową. Podkreślenia przy tym wymaga, że gmina odpowiadała nie za sam fakt niepłacenia przez osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego stosownych świadczeń na rzecz właściciela, lecz za niezapewnienie im lokalu socjalnego. Odpowiadała zatem za własne bezprawne zaniechanie, nie zaś za postępowanie pozwanej.

W świetle powyższych rozważań nie można zasadnie twierdzić, iż uiszczając na rzecz właściciela odszkodowanie na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów gmina wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela, gdyż nie występuje żadna z przesłanek wskazanych w treści art. 518 k.c. W szczególności, gmina nie płaci wówczas cudzego długu, gdyż sama jest odpowiedzialna za brak dostarczenia lokalu socjalnego z mocy art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i uiszczając na rzecz właściciela stosowne odszkodowanie spłaca własne zobowiązanie.

Ponadto, należy wskazać, iż w zakresie szkody ponoszonej przez właściciela mieściła się strata, jaką poniósł on w związku z niemożnością dysponowania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, w związku z czym wysokość odszkodowania odpowiadała wysokości czynszu możliwego do uzyskania z wynajmu lokalu na wolnym rynku.

Konsekwencją powyższego obowiązku powoda oraz tak ustalonego odszkodowania było zawarcie przez Miasto P. z E. D., J. S., B. D. i K. M. ugody, na mocy której powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz współwłaścicieli lokalu kwoty 31.500 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionej M. K. za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2012 r. Przyjęta w ugodzie kwota odszkodowania została ustalona niewątpliwie w drodze negocjacji gminy i współwłaścicieli lokalu.

Ustawowe obarczenie gminy odpowiedzialnością za niezapewnienie lokalu socjalnego uprawnionej w żadnej mierze nie wyłączało odpowiedzialności tej osoby względem właściciela zajmowanego przez nich lokalu. Jak stanowi art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby, zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Podnieść należy, że charakter prawny odpowiedzialności osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, będących jednocześnie uprawnionymi do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądu, tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, nie jest uregulowany jednoznacznie, co znajduje wyraz w stanowiskach

orzecznictwa i doktryny w tym temacie. W systematyzującej tę materię uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r. w sprawie III CZP 121/2007 (LexPolonica nr 1758005, OSNC 2008/12 poz. 137) Sąd Najwyższy stwierdził, iż jako odpowiedzialności odszkodowawczej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, zmodyfikowanej w sposób przewidziany w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.l., nie da się (...) ująć odpowiedzialności, o której mowa w art. 18 ust. 3 u.o.l. Okoliczność, że wymienione w tym przepisie osoby mogą do czasu dostarczenia im lokalu socjalnego lub zamiennego zajmować zgodnie z prawem lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny, nie pozwala przyjąć, że zajmowanie przez nie w tym okresie lokalu narusza obowiązek niezwłocznego zwrotu lokalu właścicielowi. W związku z tą istotną okolicznością, odróżniającą przypadki objęte zakresem zastosowania art. 18 ust. 1 i 3 u.o.l. od przypadków objętych zakresem zastosowania art. 18 ust. 1 i 2 u.o.l., art. 18 ust. 1 i 3 u.o.l. wyłącza w stanach faktycznych objętych jego hipotezą odpowiedzialność odszkodowawczą kontraktową byłych lokatorów i ustanawia w jej miejsce szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego periodicznie wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Nazwanie świadczeń byłego lokatora uiszczanych właścicielowi «odszkodowaniem» nie jest tu więc ścisłe, a spowodowane zostało bliskim związkiem przypadków regulowanych w art. 18 ust. 3 u.o.l. z sytuacjami normowanymi przez art. 18 ust. 2, w których rzeczywiście chodzi o odszkodowanie, i podobną w odbiorze społecznym funkcją obu regulacji.

Przyjmuje się zatem, że roszczenie z art. 18 ust. 3 u.o.p.l., w przeciwieństwie do roszczenia z art. 18 ust. 2 u.o.p.l., będącego roszczeniem zbliżonym do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jest roszczeniem odszkodowawczym, przy czym jest to odpowiedzialność związana z wykonywaniem przez byłego lokatora jego praw podmiotowych. Można tu przywołać cytowaną już uchwałę Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/2007, LexPolonica nr 1758005, w której uzasadnieniu wskazano, iż: w poruszanych przypadkach można by więc co najwyżej konstruować odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek wykonywania praw podmiotowych lub podejmowania działania na podstawie upoważnienia ustawowego.

Nie może przy tym ulegać wątpliwości, że zapłacenie przez gminę na rzecz właściciela odszkodowania, wyłączało w tej mierze obowiązek uprawnionych. Nie sposób jednak w rozpoznawanej sprawie doszukać się solidarności zobowiązań wskazanych podmiotów. W uzasadnieniu przywołanej uchwały z dnia 7 grudnia 2007 r. zaznaczono, iż niemożność uznania odpowiedzialności, o której mowa w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.l., za odpowiedzialność odszkodowawczą deliktową, wyklucza zastosowanie art. 441 § 1 k.c. do mającej podstawę w art. 417 § 1 k.c. odpowiedzialności gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego, na skutek niedostarczenia jej tego lokalu, oraz do odpowiedzialności tej osoby, opartej na art. 18 ust. 1 i 3 u.o.l. ponieważ brak także innego przepisu nadającego solidarny charakter odpowiedzialności tych podmiotów, ich odpowiedzialność nie może być uznana za odpowiedzialność solidarną (art. 369 k.c.), lecz za odpowiedzialność in solidum. Tym samym za przywołanym orzeczeniem charakter zobowiązania Miasta P. oraz pozwanej w niniejszej sprawie względem współwłaścicieli lokalu scharakteryzować należało jako niestypizowaną w Kodeksie cywilnym odpowiedzialność in solidum, zgodnie z którą każdy z dłużników odpowiada na innej podstawie prawnej, natomiast za tym, by wierzyciel otrzymał tylko jedno świadczenie, przemawiają względy słuszności. Sąd Najwyższy przy tym zasygnalizował, nie dając jednak jednoznacznego rozstrzygnięcia, iż kwalifikacja odpowiedzialności gminy i byłych lokatorów uprawnionych do lokalu socjalnego jako odpowiedzialności in solidum ma istotne znaczenie przy rozstrzygnięciu kwestii regresu między tymi podmiotami.

W uchwale z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie III CZP 66/07 (OSNC 2008/9/98) Sąd Najwyższy wskazał, że stosowanie art. 376 k.c. przez analogię w sytuacji, gdy jeden ze współdłużników in solidum odpowiada z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a drugi z tytułu czynu niedozwolonego, jest wyłączone, zaznaczył jednak, że: generalnie dopuszcza się analogiczne stosowanie przepisów o solidarności biernej (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1978 r., III CZP 76/78, OSNCP 1979, nr 5, poz. 93, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1974 r., III CZP 75/73, OSNCP 1974, nr 7-8, poz. 123), jednak z zastrzeżeniem, że chodzi o przepisy, które odpowiadają celowi i charakterowi danego stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1968 r., II CR 409/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 207 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1975 r., III CZP 6/75, OSNCP 1976, nr 2, poz. 27).

Do roszczeń regresowych sensu largo Sąd Najwyższy w różnych stanach faktycznych dopuścił analogiczne stosowanie art. 441 § 2 i § 3 k.c. (por. np. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 5/94, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 145, i z dnia 21 października 1997 r., III CZP 34/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 19, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CZP 5/01, OSNC 2001, nr 11, poz. 161, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004 r., IV CK 361/03, nie publ.).

Mając zatem na uwadze zachodzącą między powodem a pozwaną odpowiedzialność in solidum, należy wskazać, iż jeżeli szkoda była wynikiem działania lub zaniechania kilku osób, ten, kto szkodę naprawił, może żądać od pozostałych zwrotu odpowiedniej części zależnie od okoliczności, a zwłaszcza od winy danej osoby oraz od stopnia, w jakim przyczyniła się do powstania szkody, zaś ten, kto naprawił szkodę, za którą jest odpowiedzialny mimo braku winy, ma zwrotne roszczenie do sprawcy, jeżeli szkoda powstała z winy sprawcy (z art. 441 § 2 i 3 k.c.).

W świetle wyżej poczynionych rozważań można zatem uznać, iż powód, świadcząc w oparciu o art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów na rzecz właściciela lokalu odszkodowanie za zajmowanie przez uprawnioną do otrzymania lokalu socjalnego przy ul. (...) w P., nabył tym samym roszczenie regresowe względem pozwanej, odpowiedzialnej wobec właściciela lokalu na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 tej ustawy. Przy czym roszczenie to ograniczone jest zakresem do zakresu odpowiedzialności pozwanej względem właściciela lokalu.

Z brzmienia art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów jednoznacznie wynika, że przesłankami stypizowanej w nim odpowiedzialności jest faktyczne zajmowanie lokalu mieszkalnego oraz istnienie prawomocnego wyroku eksmisyjnego, uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego. Nie budzi zastrzeżeń fakt, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 2005 r. nakazano m.in. pozwanej M. K. opróżnienie, opuszczenie i wydanie E. D. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w P., przy ul. (...). Jednocześnie wyrokiem tym przyznano pozwanej prawo do lokalu socjalnego. Wyrok ten określał nie tylko krąg osób zobowiązanych do uiszczenia odszkodowania – tj. pozwaną w niniejszej sprawie, ale również podmiot poszkodowany, którym byli współwłaściciele lokalu.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pozwana zajmowała przedmiotowy lokal i korzystała z niego w okresie objętym pozwem, tj. 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2012 r., wyłączając tym samym możliwość dysponowania lokalem przez współwłaścicieli i to po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, a zatem bez tytułu prawnego. Pozwana we wskazanym okresie nie zapłaciła również na rzecz współwłaścicieli lokalu żadnej należności tytułem odszkodowania. Spełnione zatem zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Z brzmienia art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów bezpośrednio wynika, iż naprawienie poniesionej szkody może nastąpić wyłącznie w drodze zapłaty odszkodowania. Jednak zachodzi tu zasadnicza odmiennność między regulacją art. 18 ust. 3, a art. 18 ust. 5, zgodnie z którym wysokość szkody odpowiadać winna możliwemu do uzyskania na wolnym runku czynszowi. W art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów chodzi o uiszczenie odszkodowania w wysokości czynszu przy założeniu, iż stosunek najmu nie wygasł.

Podnieść zatem należy, że dochodzona pozwem kwota 31.500 zł odpowiadała, zgodnie z intencją stron ugody z dnia 30 listopada 2012 r, wysokości czynszu najmu przedmiotowego lokalu na wolnym rynku (p 3 ugody), nie zaś, jak twierdził powód w pozwie, wysokości czynszu, jaki pozwana byłaby zobowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Sąd w oparciu o przedstawione dokumenty, zeznania jednej z współwłaścicielek lokalu złożone na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 r. oraz jej pismo z dnia 22 lutego 2016 r. (k. 101), ustalił, że na pozwanej spoczywał obowiązek uiszczenia odszkodowania równego wartości ostatniego czynszu, wynoszącego 451 zł miesięcznie. Jak wskazała świadek E. D. jest to również wysokość odszkodowania jakie byli lokatorzy zobowiązani byli uiszczać w kwietniu 2005 r. (stosunek najmu wygasł w 2014 r.). Świadek zeznała przy tym, iż po wyroku eksmisyjnym nie podwyższała należności za przedmiotowy lokal i nie informowała wysokości należnego odszkodowania. Jak wynika zaś z zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wyrok eksmisyjny zapadł w dniu 15 kwietnia 2005 r. E. D. wskazywała wprawdzie, że oprócz czynszu w kwocie 451 zł pozwana zobowiązana była nadto uiszczać opłaty za media – czyli łącznie 710,92 zł miesięcznie (w kwietniu 2005 r.). Kwota opłat za media czyli tzw. opłat niezależnych nie ma jednak znaczenia

w niniejszej sprawie, jako, że powód w ramach ugody wyrównał właścicielom szkodę jedynie w zakresie wysokości wolnorynkowego czynszu, nie regulował zaś szkody(o ile taka w ogóle wystąpiła) w zakresie opłat niezależnych (co wynika wprost z treści ugody – kwota 31.500 zł jest wielokrotnością kwoty 1.500 zł, która zgodnie z § 3 ugody stanowi wolnorynkowy czynsz za przedmiotowy lokal). Nadto ubocznie można wskazać, iż z zebranego materiału dowodowego nie wynika wysokość opłat niezależnych, jakie winna uiszczać pozwana w okresie objętym powództwem.

Powód mógł zatem dochodzić kwoty 451 zł pomnożonej przez ilość miesięcy objętych pozwem, w których pozwana użytkowała lokal mieszkalny bez tytułu prawnego tj. 21 miesięcy (od 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2012 r.).

Pozwana podniosła jednak zarzut przedawnienia roszczeń powoda w niniejszej sprawie.

Zgodnie z przepisem art. 117 § 1 i § 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia, ten przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Ustawowym skutkiem przedawnienia jest zatem powstanie po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienie do uchylenia się od jego zaspokojenia, a wykonanie tegoż uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Skorzystanie zatem przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

Rozważając zarzut przedawnienia w niniejszej sprawie należy mieć na uwadze, na co wskazano powyżej, iż regres powoda względem pozwanej ograniczony jest do zakresu odpowiedzialności pozwanej względem właścicieli lokalu. Jak bowiem była o tym mowa, powód i pozwana odpowiadają względem właściciela lokalu każdy za własne zobowiązanie i są to dwa różne zobowiązania (różne tak co do przesłanek jak i wysokości). Tak więc pozwana winna dokonać zapłaty powodowi w granicach swojej odpowiedzialności względem właścicieli lokalu (odpowiada względem powoda w takich granicach i na takich zasadach jak względem właścicieli lokalu).

Tym samym podniesiony zarzut przedawnienia należy rozpatrzyć z punktu widzenia przedawnienia roszczenia właścicieli lokalu względem pozwanej.

Wskazać należy, iż jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi dziesięć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata (art. 118 k.c.).

W sprawach o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wynikające z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów okres przedawnienia roszczenia wynosi trzy lata. Kwestie dotyczące odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego stanowiły wielokrotnie przedmiot rozważań Sądu Najwyższego. Już zmiany wprowadzone od dnia 1 stycznia 1988 roku do art. 17 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo Lokalne (Dz. U. z 1988 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.), który nakładał na osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu obowiązek opłacania wynagrodzenia miesięcznego według stawek czynszu określonych dla tego lokalu lub w szczególnych okolicznościach w wysokości ich wielokrotności – dały uzasadnione podstawy do uznania, że odszkodowanie za dalsze korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego ma charakter okresowy. Do art. 17 Prawa Lokalnego, mówiącego o „miesięcznej” zapłacie, nawiązał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 stycznia 1998 roku (sygn. akt III CZP 62/97), wskazując, że z uwagi na cel art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.) trzeba przyjąć, iż od dnia wyrokowania do dnia opróżnienia lokalu zasądzone odszkodowanie powinno przybierać postać świadczeń okresowych i roszczenie z tego tytułu przedawnia się w terminie odpowiednim dla świadczeń okresowych (art. 118 k.c.). Podobnie Sąd Najwyższy ocenił przewidziane w art. 33 ust. 1 ww. ustawy odszkodowanie, uznając, że przez użycie w tym przepisie częstotliwej formy, że najemca powinien „uiszczać” odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki powinien był płacić, gdyby nie wytoczono powództwa o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, zasądzone świadczenie powinno przybierać, wzorem czynszu, postać świadczeń okresowych z terminem przedawnienia właściwym dla tych świadczeń.

Kontynuację tych rozwiązań stanowi także art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012 roku (sygn. akt IV CSK 490/11), art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów, świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają świadczenia określone w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do nich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.c.). Roszczenie staje się wymagalne w ostatnim dniu przewidzianego dla zobowiązania terminu do spełnienia świadczenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2006 roku, sygn. akt I CSK 17/05), a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie jest przedwczesne).

Zgodnie z powołanym wyżej art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Tym samym odszkodowanie płatne jest co miesiąc, przepis nie precyzuje jednak terminu płatności, przyjęć więc należy, iż płatne jest za dany miesiąc do końca tego miesiąca, a tym samym wymagalne jest z upływem ostatniego dnia danego miesiąca. Tak więc roszczenie właściciela lokalu przeciwko byłemu lokatorowi o zapłatę odszkodowania przedawnia się w terminie 3 letnim za każdy miesiąc oddzielnie.

W niniejszej sprawie odszkodowanie wypłacone współwłaścicielom obejmowało okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2012 r. Pozew został złożony w dniu 18 czerwca 2015 r. Zatem na ten dzień roszczenie właścicieli obejmujące okres wymagalny przed 18 czerwca 2012 r. uległo przedawnieniu. Przedawnione są zatem należności pozwanej względem właścicieli lokalu za okres do końca maja 2012 r.

W ocenie Sądu tak samo należy ocenić przedawnienie w przypadku przedmiotowego roszczenia regresowego. Jak już wskazano pozwana odpowiada regresowo w takim zakresie w jakim odpowiadałaby względem właściciela. Roszczenie właściciela za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 maja 2012 r. uległo zaś przedawnieniu. Fakt zaś, iż Miasto odpowiadając za własny delikt dokonało zapłaty odszkodowania właścicielom nie może w ocenie Sądu pogarszać sytuacji pozwanej, nie może jej pozbawiać możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia, który byłby skuteczny względem właściciela. Analogicznie należałoby zastosować art. 513 § 1 kc dotyczący przelewu wierzytelności, która zakłada iż dłużnikowi przysługują względem nabywcy wierzytelności te same zarzuty, które miał względem zbywcy.

Tym samym ze względu na zasadny zarzut przedawnienia części roszczenia, powództwo podlegało oddaleniu w części obejmującej odszkodowanie za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 maja 2012 r. oraz dochodzone od niego odsetki (roszczenie odsetkowe przedawnia się ono najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego vide uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 roku, sygn. akt III CZP 42/04), o czym Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku.

Uwzględnieniu zaś podlegało żądanie obejmujące okres od 1 czerwca 2012 r. do 30 września 2012 r. tj. za 4 miesiące. Jak wyżej wskazano powód może domagać się od pozwanej zwrotu 451 zł miesięcznie, tym samym powództwo podlegało uwzględnieniu do kwoty 1.804 zł (4 x 451 zł), o czym Sąd orzekł w punkcie 1. wyroku.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu zasądając je od dnia wniesienia pozwu.

W punkcie 3. wyroku sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 zdanie 2. kpc. Zgodnie z art. 100 kpc w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone; Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania (...). W ocenie Sądu pozwana uległa tylko w nieznaczej części, jako, że zasądzona kwota 1.804 zł stanowi zaledwie ok. 6% żądania pozwu. Tym samym sąd włożył na stronę powodową obowiązek poniesienia wszystkich kosztów, a jako, że pozwana nie poniosła żadnych kosztów postępowania, obowiązek ten ogranicza się do kosztów poniesionych przez samego powoda. Ubocznie należy przy tym wskazać, iż w sprawie zaistniały podstawy do odstąpienia od obciążenia pozwanej kosztami postępowania (nawet gdyby przegrała proces w większym zakresie) w oparciu o art. 102 kpc z uwagi na jej trudną sytuację majątkową i życiową.

SSR Anna Kapka – Konieczna